

TECHNOPOLIS



Tietoja osakkeenomistajille

Yhtiökokous

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 27.3.2003 klo 12.00 alkaen Medipolis Centerin auditoriossa, Kiviharjuntie 11, 90220 Oulu. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 17.3.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Myös osakkaalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja oli rekisteröity yhtiön osakasrekisteriin ennen 6.3.1998. Tässä tapauksessa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiön pääkonttoriin viimeistään 24.3.2003 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella Leena Marmila, Technopolis Oyj, Elektronikkatie 8, 90570 Oulu, tai puhelimitse numeroon (08) 551 3213 tai sähköpostin välityksellä osoitteeseen leena.marmila@technopolis.fi. Kirjeen on oltava perillä ennen ilmoittautumisaajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakoilmoittautumisen yhteydessä.

Jäljennökset tilinpäätöstä koskevista asiakirjoista sekä hallituksen ehdotuksista ovat osakkeenomistajien nähtävillä 20.3.2003 lähtien Oulussa yhtiön pääkonttorissa, Elektronikkatie 8, Oulu. Yhtiö lähettää osakkeenomistajille pyynnöstä jäljennökset ko. asiakirjoista.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 31.12.2002 päättyneeltä tilikaudelta 0,25 euroa osaketta kohti. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 1.4.2003 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 8.4.2003. Osakeantiehtojen mukaan osinkoa ei kuitenkaan makseta sellaisille osakkeille, jotka yhtiö on laskenut liikkeelle osakevaihtona toteutettuun Innopoli Oy:n osakkeiden hankintaan liittyen (Technopolis uudet).

Osavuosisikatsaukset vuonna 2003

Technopolis Oyj julkaisee kolme osavuosisikatsausta vuonna 2003. Tammi-maaliskuun osavuosisikatsaus julkaistaan 7.5.2003, tammi-kesäkuun katsaus 17.7.2003 ja tammi-syyskuun katsaus 22.10.2003.

Sisällys

Tietoja osakkeenomistajille	2
Yhteenveto	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Vuoden 2002 päätapahtumat	6
Technopolis-konsepti.....	7
Toimitilat	8
Yritys- ja yksilöpalvelut	10
Kehittämispalvelut ja -ohjelmat	12
Tilinpäätös	
Hallituksen toimintakertomus	14
Yhteenveto.....	17

Konsernin tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma	18
Emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma	21
Liitetiedot.....	24
Tunnuslukujen laskentakaavat	32
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	33
Hallituksen voitonjakoehdotus	35
Tilintarkastuskertomus	35
Yhtiön johto ja tilintarkastajat	36

Yhteenveto

Technopolis Oyj:n vuosi 2002 oli varsin tyydyttävä. Yhtiön liikevaihto ja tulos kehittyivät myönteisesti. Liikevaihto nousi 22,6 miljoonaan ja voitto ennen satunnaiseriä kuuteen miljoonaan euroon. Lisäksi Technopoliksen toiminta laajeni ja kehittyi merkittäväällä tavalla. Yhtiö muun muassa aloitti suuren yrityskeskittymän rakentamisen Helsinki-Vantaan lentokentän naapuriin. Keskittymän ensimmäinen vaihe valmistuu kesäkuussa 2003. Technopolis teki myös vaihtotarjouksen espoolaisen Innopoli Oy:n osakkaille hankkiakseen yhtiön omistukseensa. Innopoli siirtyikin osaksi Technopolista vuoden 2003 tammikuussa.

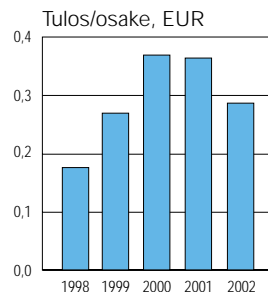
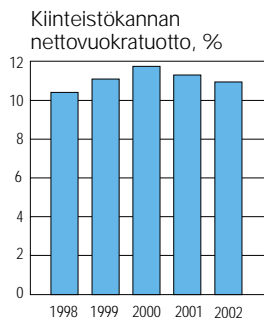
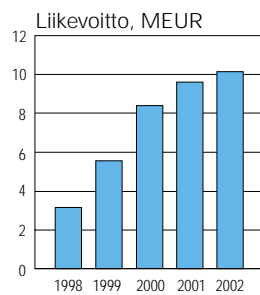
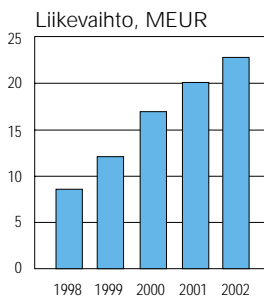
Technopolis on Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yritys. Tällä hetkellä sen toimintaympäristöissä työskentelee noin 7 500 ihmistä runsaassa 500 yrityksessä. Yhtiön ytimenä on ainutlaatuinen toimintakonsepti, jonka se on kehittänyt erityisesti teknologiayritysten tarpeisiin. Yli kahdenkymmenen vuoden kokemuksen hioma konsepti koostuu nykyaikaisista toimitiloista, yrityksille ja niiden henkilökun-

nalle suunnatuista monipuolisista palveluista sekä yritysten kehittämishajelmista.

Oulun seudulla Technopolis toimii Linnanmaan yliopistoalueella, kaupungin keskustan tuntumassa Kontinkankaalla sekä Lentokentäntiellä Kempeleessä. Lisäksi se valmistelee uuden yrityskeskittymän rakentamista Oulun ydinkeskustaan. Pääkaupunkiseudulla Technopolis toimii Helsinki-Vantaalla ja Espoossa.

Yhtiöllä on hyvät edellytykset jatkaa kannattavaa kasvuaan. Vankan pohjan sen toiminnalle luovat menestyvät asiakkaat ja pitkälle tulevaisuuteen ulottuvat vuokrasopimukset.

Anteliaan osinkopolitiikkansa ansiosta Technopolis tarjoaa omistajilleen hyvän osinkotuoton. Yhtiön hallituksen ehdotuksen mukainen osinko, 0,25 euroa osaketta kohti, merkitsee 8,4 prosentin efektiivistä tuottoa laskettuna tilikauden päätöskursilla. Technopolis Oyj noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla ryhmässä Sijoitus.





Osakkeenomistajille

Osakkeenomistajan vuosi 2002

Technopoliksen osakkeenomistajan vuosi 2002 sujui positiivisesti. Maaliskuussa yhtiö järjesti ensisijaisesti vanhoille ja toissijaisesti uusille osakkeenomistajille suunnatun osakeannin. Osakkeen markkinahinta oli 2,35 euroa. Vuoden päätöskurssiin 2,98 nähden on tapahtunut 26,8 prosentin kehitys.

Technopoliksen kurssikehitys oli HEXin yleisindeksiin nähden varsin myönteinen. Loppuvuoden uutinen Innopoli Oy:n osakkeiden hankinnasta otettiin markkinoilla hyvin vastaan. Vuoden 2002 hyvä tulos mahdollisti sen, että yhtiökokouksen hyväksyttäväksi esitetään jälleen 0,25 euron osinko osaketta kohti. Tämä on edelleen Helsingin Pörssin parhaimmistoa, myös ennätyskorkeiden osinkojen vuonna.

Yhtiön markkina-arvo on kehittynyt vahvasti vuoden kuluessa. Vuoden 2002 alussa markkina-arvo oli 36,7 miljoonaa euroa. Maaliskuun osakeannin ja loppuvuoden sekä vuodenvaihteen Innopoli-järjestelyn jälkeen se kohosi noin 50 miljoonaan euroon.

Technopoliksen asiakkaat

Technopoliksen asiakkaita ovat olleet yhtiön yli 20 vuotta sitten tapahtuneesta perustamisesta lähtien teknologia-alan yritykset ja yhteisöt sekä niiden toimintaan liittyvät palveluorganisaatiot. Asiakkaiden joukossa on innovaatioihin perustuvia alkavia yrityksiä, huipputason kansainvälisiä suuryhtiöitä ja niiden väliin sijoittuvia yrityksiä. Technopoliksella on palvelut kaikkiin yrityksen elinkaaren vaiheisiin – alkuvaiheen hautomokonsepteista aina mittaviin toimintaympäristöihin ja teknologiaohjelmiin.

Monien uusien menestyspalveluiden ideat ovat lähtöisin asiakkailtamme. Esitän tässä yhteydessä parhaimmat kiitokset luoville ja kehityshakuisille asiakkaille hyvästä yhteistyöstä.

Palvelukonsepti menestyksen perustana

Technopoliksen palvelukonsepti osoitti kilpailukykyisyytensä kuluneen vuoden varsin haastavassa liiketoimintaympäristössä. Tätä kuvaa hyvin yhtiön käyttöasteen pysyminen edelleen erinomaisella

tasolla. Vuoden lopussa se oli 98,7 % edellisvuoden vastaavan luvun ollessa 99,2 %. Konzernin liikevaihdon kasvu oli 12,5 % ja voiton kasvu oli 4,8 %.

Technopoliksen palvelukonseptia kehitetään tiiviisti asiakkaiden kanssa. Konseptin kuvaus on tämän vuosikertomuksen sivuilla 7–13.

Oulun Technopolis kasvoi ja kannatti

Technopoliksen Oulun seudun toimintaympäristöt ovat mitä parhaimmin sijoittuneita teknologia-alan tarpeita ajatellen. Linnanmaan Technopolis on suurin Oulun seudun keskittymistä. Siellä toimii 173 yritystä, joissa työskentelee 4 400 työntekijää. Yrityskeskittymän naapureita ovat Oulun yliopisto ja Valtion teknillinen tutkimuskeskus. Kontinkankaan Technopolis on erinomainen paikka erityisesti lääketieteen ja biotekniikan yrityksille sekä keskeisen sijaintinsa ansiosta myös muille teknologia-yrityksille. Kontinkankaalla on 54 yritystä, joissa työskentelee 600 henkilöä. Lentokenttien Technopolis sijaitsee näkyvällä paikalla lentokentän lähetyvillä. Näyttävässä rakennuksessa toimii 12 yritystä ja 1 400 työntekijää.

Syksyllä 2002 käynnistettiin esisuunnittelu ydinkeskustan Technopoliksesta. Se sijoittuu nk. Autonummen kortteliin aivan Oulun kaupungin keskustaan. Hyvinvointi- ja media-alan yrityksille pääasiassa toteutettava kohde on kooltaan noin 15 000 neliometriä. Sen ensimmäisen vaiheen tavoitellaan valmistuvan vuonna 2005.

Helsinki-Vantaan Technopolis käyntiin vahvasti

Kertomusvuonna tehtiin Helsinki-Vantaan Technopolista koskevia merkittäviä päätöksiä ja avauksia. Maaliskuussa toteutettiin suuren maakaupan ensimmäinen osa, jolla ostettiin Ilmailulaitokselta ja Vantaan kaupungilta rakennusoikeudeltaan noin 32 000 neliometrin tontti runsaan puolen kilometrin etäisyydeltä Helsinki-Vantaan lentokentästä. Samalla sovittiin samansuuruisen toisen vaiheen maakaupasta vuonna 2004.

Kesäkuussa oli ensimmäisestä rakennusvaiheesta vuokrattu yli puolet. Tällöin tehtiin päätös sen rakentamisen aloittamisesta. Investointi on

suuruudeltaan runsaat 10 miljoonaa euroa, brutto-neliöitä rakennuksessa on noin 8 000, ja se valmistuu kesäkuussa 2003. Yrityksiä ensimmäiseen vaiheeseen tulee noin 25, ja niissä työskentelee yhteensä arviolta 180 ihmistä. Kesäkuussa päästiin neuvottelutulokseen toisen rakennusvaiheen pääkäyttäjän Espoon-Vantaan teknillisen ammattikorkeakoulun Evtekin kanssa. Toisen vaiheen rakentaminen alkaa maaliskuussa 2003. Evtekin myötä kohteesta on vuokrattu 67 %.

Espoon Technopolis Innopoli lisää alueellista kattavuutta

Technopolis ja Espoon Innopoli ovat Suomen vanhimmat teknologiakeskukset. Technopolis hyväksyi joulukuussa Innopoli Oy:n pääomistajien – Nordean sekä vakuutusyhtiöiden Pohjolan ja Suomen – vaihtotarjouksen Innopolin osakkeiden vaihtamisesta Technopoliksen osakkeisiin. Technopolis teki vaihtotarjouksen myös muille Innopolin osakkaille. Tammikuussa 2003 olivat yhteensä 98 % Innopolin osakekannasta omistavat osakkaat hyväksyneet vaihtotarjouksen.

Technopoliksen laajentuminen Espoon Otanien tiedeyhteisön ytimeen on yhtiölle strategisesti hyvin tärkeä askel. Technopolis pystyy nyt palvelemaan konseptillaan erittäin kattavasti teknologia-alan yrityksiä ja yhteisöjä Suomessa. Innopolin myötä Technopolis-konserniin tuli 250 asiakasyritystä, joissa työskentelee 1 200 henkilöä.

Omistajat

Technopoliksella on 2 723 omistajaa, joista 2 447 on kotitalouksia. Kotitalouksien osuus on edelleen kasvanut, ja se on jo 38 % kokonaisomistuksesta. Yhtiön suurimmat omistajat 19.2.2003 ovat Oulun kaupunki (18,3 %), Erkki Etola ja hänen sijoitusyhtiönsä Etra Invest Oy Ab (yht. 15,3 %) ja Finnvera Oyj (3,8 %).

Näkymät vuodelle 2003

Toimintaympäristön haasteellisuus kasvaa edellisvuodesta toimitilojen yleisen vajaakäyttöasteen huomattavan nousun myötä. Technopoliksen johto arvioi, että yhtiön liikevaihto kasvaa vuonna 2003 edellisvuoteen nähden 20–25 % ja nettotulos paran-

tuu vastaavasti verraten 25–30 %. Osakekohtainen tulos vuonna 2002 oli 0,29 euroa. Vuonna 2003 yhtiö arvioi vastaavan luvun olevan 0,30–0,32. Yhtiön liiketoimintaa vakauttaa suhdannevaihteluissa vuokrasopimuskanta, joka oli vuoden 2002 lopussa suuruudeltaan 72,4 miljoonaa euroa.

Henkilöstö ja hallitus

Technopoliksen monipuolisen osaamisperustan omaava ja ututtera henkilöstö teki kertomusvuonna uudet ennätystason liiketoiminnan tulokset. Monipuolinen kokonaiskonsepti on se tekijä, jolla Technopolis pystyy palvelemaan asiakkaitaan kilpailevia vaihtoehtoja kattavammin. Saavutetut tulokset teknologiayritysten toimintaympäristöjen kehittämisessä ovat olleet erinomaisia. On kaikki syyt uskoa, että lähivuosien kehitys tulee jatkuamaan edelleen vahvana.

Technopoliksen kaltaisen kasvuyhtiön keskeinen voimavara on suuriin linjoihin ja oikeisiin asioihin keskittyvä hallitus. Yhtiön hallitus paneutui vahvasti kertomusvuonna Technopoliksen strategiaan. Sen myötä yhtiön keskeiset toimintalinjat on määritelty vuoden 2005 loppuun saakka.

Esitän kauneimmat kiitokseni Technopolis-konsernin henkilöstölle ja hallitukselle erinomaisesta työskentelystä vuonna 2002.



Pertti Huuskonen
toimitusjohtaja

Vuoden 2002 päätapahtumat



Tammikuu

Technopolis kertoi korottavansa osakepääomaansa uusmerkinnällä. Sen tarkoituksena oli kerätä omaa pääomaa enintään seitsemän miljoonaa euroa käytettäväksi yhtiön investointiohjelman omarahoituksen varmistamiseen sekä varautumiseen mahdollisiin yritys- ja kiinteistöostoihin.

Helmikuu

Ylimääräinen yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti korottaa uusmerkinnällä yhtiön osakepääomaa. Osakeanti alkoi 28.2.2002.

Maaliskuu

Osakeanti päättyi 18.3.2002. Annissa osakkeita merkitsi noin 1 950 sijoittajaa. Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella tehtyjen merkintöjen määrä oli 97,8 prosenttia osakeannissa tarjottujen osakkeiden määrästä. Toissijaisen merkintäoikeuden perusteella tehdyt merkinnät ylittivät 16-kertaisesti tarjolla olleiden osakkeiden määrän. Osakeannin johdosta yhtiön osakepääoma kasvoi runsaalla 4,9 miljoonalla eurolla.

Technopolis järjesteli konsernirakennettaan päättämällä yhdistää emoyhtiöön pääosan palveluliiketoimintaa tekevän Technopolis Hitech Oy:n liiketoiminnasta. Lisäksi yhtiö ilmoitti pyrkivänsä yhdistämään emoyhtiöön lääketieteen tekniikan ja biotekniikan aloihin keskittyneen Medipolis Oy:n.

Yhtiö osti 2,6 hehtaarin maa-alueen Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydestä. Kauppahinta oli 5,7 miljoonaa euroa ja myyjinä Vantaan kaupunki sekä Ilmailulaitoksen täysin omistama Lentosemakiinteistöt Oyj. Tonttikauppa oli ensimmäinen vaihe aiemmin sovitun esisopimuksen toteuttamista. Toinen vaihe on vastaavan suuruisen, ja se on tarkoitus toteuttaa maaliskuussa 2004.

Huhtikuu

Pohjoismaiden ensimmäinen teknologiakeskus Technopolis vietti 20-vuotisjuhliiaan.

Toukokuu

Oulun keskustan tuntumassa sijaitsevan Technopolis Mediaanin ensimmäinen rakennusvaihe valmistui. Kooltaan se on 4 500 bruttoneliometriä. Investoinnin suuruus oli 5,9 miljoonaa euroa.

Lääkeviranomaisten vaatimukset täyttävä GMP-tehdas aloitti toimintansa. Se tarjoaa biotekniikkayrityksille pilot-mittakaavan puhdistiloja ja tuotantolaitteita sekä kokenutta henkilöstöä biomateriaalien valmistamiseksi klinisiä kokeita varten.

Kesäkuu

Technopolis aloitti Helsinki-Vantaan lentokentän naapuriin sijoittuvan yrityskeskittymän ensimmäisen vaiheen rakentamisen. Ensimmäisen vaiheen koko on noin 8 000 bruttoneliometriä. Investoinnin suuruus on runsaat kymmenen miljoonaa euroa.

Yhtiö ilmoitti neuvottelevansa elektroniikan koulutus- ja koetehtaan sijoittamisesta Helsinki-Vantaan Technopolikseen. Neuvottelukumppaneina olivat Espoon-Vantaan teknillinen ammattikorkeakoulu Evtek ja Vantaan kaupungin ammatillinen kurssikeskus Vakes. Koulutus- ja koetehtaan koko on noin 6 000 bruttoneliometriä ja kokonais-hinta noin 6,5 miljoonaa euroa.

Syyskuu

Mobiilisovellusten ja -palvelujen testaus- ja kehitysympäristö Octopus otettiin käyttöön. Octopus on Oulun seudun osaamiskeskusohjelmaan kuuluva hanke.

Lokakuu

Technopolis tarjoutui ostamaan espoolaisen Innopoli Oy:n osakkeet osakevaihdon avulla. Innopolin pääomistajat Nordea Pankki Suomi Oyj, Pohjola-konserni ja Vakuutusosakeyhtiö Suomi olivat päässeet yhteisymmärryksen Technopoliksen kanssa kaupan ehdoista. Technopolis kertoi tekevänsä vaihtotarjouksen Innopolin kaikille omistajille hankkiakseen näiden omistamat Innopolin osakkeet.

Marraskuu

Technopolis julkisti suunnitelmansa uuden yrityskeskittymän rakentamisesta Oulun ydinkeskustaan. Keskittymä on tarkoitettu ennen kaikkea hyvinvointi-, sisältö- ja media-alan yrityksille. Hankkeen arvioitu rakennusala on 15 000 kerrosneliometriä. Sen ensimmäisen rakennusvaiheen on arvioitu valmistuvan vuonna 2005.

Yhtiö teki vaihtotarjouksen kaikille Innopoli Oy:n osakkeenomistajille. Technopolis tarjosi vastikkeena jokaisesta Innopolin osakkeesta tietyn määrän liikkeelle laskemiaan uusia omia osakkeita.

Joulukuu

Technopolis jatkoi Innopolin osakkeenomistajille tekemänsä vaihtotarjouksen tarjousaikaa. Alkupe- räisen tarjousajan kuluessa vaihtotarjouksen olivat hyväksyneet yhteensä 92,78 prosenttia Innopolista omistavat osakkaat. Pidennetty vaihtotarjous päättyi 10.1.2003.

Technopolis-konsepti

Technopoliksen toiminta-ajatuksena on auttaa asiakkaitaan kasvamaan ja menestymään. Ajatustaan se toteuttaa erityisesti teknologiayritysten tarpeisiin kehittämänsä toimintakonseptin avulla. Konsepti koostuu toimitiloista, yritys- ja yksilöpalveluista sekä kehittämispalveluista ja -ohjelmista.

Yhtiön toimitilat suunnitellaan ja rakennetaan aina erityisesti teknologiayritysten tarpeita ajatellen. Tilat ovat korkeatasoisia, nykyaikaisia ja joustavia. Niiden pienentäminen, suurentaminen tai muokkaaminen sujuu kustannustehokkaasti.

Technopoliksen monipuolisessa palveluvalikoimassa on sekä yrityksille että niiden henkilökunnalle tarkoitettuja palveluja. Yrityspalvelut parantavat yritysten kustannustehokkuutta ja lisäävät niiden toiminnan joustavuutta. Yksilöpalvelut taas

edistävät työntekijöiden viihtyvyyttä ja työnteon tehokkuutta. Palvelujen tuottamisesta vastaa Technopolis yhdessä yhteistyökumppaneidensa kanssa.

Kehittämispalvelut ja -ohjelmat parantavat yritysten kilpailukykyä ja tukevat niiden kansainvälistymistä. Keskeinen osa kehittämispalveluja on Oulun seudun osaamiskeskusohjelma. Sen tärkeä käytännön työkalu on foorumitoiminta, joka kerää yhteistyöhön yrityksiä sekä koulutus- ja tutkimuslaitoksia. Myös muuten Technopoliksen toimintaympäristöt luovat erinomaiset edellytykset monipuoliselle yhteistoiminnalle.

Technopolis-konsepti on kuvattu yksityiskohtaisemmin sivuilla 8–13.



Technopolis on kehittänyt kolmeosaista toimintakonseptiaan jo yli kahdenkymmenen vuoden ajan. Konsepti on erityisesti sovitettu teknologiayritysten tarpeisiin, ja sen tarkoituksena on auttaa niitä kasvamaan ja menestymään. Technopolis kehittää ja monipuolistaa jatkuvasti konseptinsa sisältämiä palveluja. Kehittämistyössä asiakkailta tulevat toivomukset ja näkemykset ovat tärkeällä sijalla.

TOIMITILAT

Technopolis suunnittelee ja rakentaa toimitilansa erityisesti teknologiayritysten ja niitä palvelevien yritysten tarpeita ajatellen. Tilat ovat korkeatasoisia, nykyaikaisia ja joustavia. Asiakasyritykset voivat valita toimitilansa kehitysvaiheidensa ja tavoitteidensa mukaisesti. Myös tilojen pienentäminen, suurentaminen tai muokkaaminen asiakkaiden tarpeiden mukaisesti sujuu kustannustehokkaasti. Näin asiakasyrityksillä on aina käytettävissään mahdollisimman sopivat tilat.

Esimerkkejä uusista kohteista:

Kuvat 1 ja 3.

Helsinki-Vantaan Technopolis eteni vuoden 2002 aikana suunnitellulla tavalla. Vain runsaan puolen kilometrin päässä kansainvälisestä lentokentästä sijaitsevan yrityskeskittymän ensimmäinen vaihe valmistuu kesäkuussa 2003. Kooltaan se on noin 8 000 bruttoneliometriä. Investoinnin suuruus on runsaat kymmenen miljoonaa euroa. Tiloihin sijoituu kolmattakymmentä yritystä.

Technopolis on jo valmistellut toisen vaiheen rakentamista. Kakkosvaiheen tilat on suunniteltu Evtekin (Espoon-Vantaan teknillisen ammattikorkeakoulun) elektroniikan koe- ja koulutustehtaan käyttöön. Yhtiö on myös aloittanut kolmannen rakennusvaiheen valmistelun.

Täysin valmiiksi rakennettuna Helsinki-Vantaan Technopoliksen koko on 65 000 kerrosneliometriä. Tuolloin sen tiloissa työskentelee kaikkiaan noin 3 000 ihmistä.

Kuva 2.

Espoossa sijaitseva Innopoli Oy on siirtynyt Technopoliksen omistukseen tammikuussa 2003. Espoon Technopolis Innopoli sijaitsee Suomen suurimmassa teknisten tieteiden ja teknologiayritysten keskittymässä. Innopolin tärkein tehtävä on toimia pääkaupunkiseudun korkeakoulujen ja tutkimuslaitosten yritysgeneraattorina. Innopolissa työskentelee noin 1 800 ihmistä noin 43 000 kerrosneliometrin tiloissa.

Kuva 4.

Technopolis Mediaanin ensimmäinen vaihe valmistui toukokuussa 2002 Kontinkankaalle Oulun keskustan tuntumaan. Rakennus on vuokrattu kokonaisuudessaan TietoEnator Oyj:lle. Mediaanin koko on noin 4 500 bruttoneliometriä, ja investointina sen suuruus on noin 5,9 miljoonaa euroa.



1.



2.



3.



KUVA: PEKKA AGARTH

4.





Technopoliksen tarjoamat palvelut jakautuvat kahden ryhmään: asiakasyrityksille suunnattuihin yrityspalveluihin ja niiden henkilökunnalle tarkoitettuihin yksilöpalveluihin. Molempia on tarjolla monipuolinen ja jatkuvasti laajeneva valikoima.

Yrityspalvelut tukevat suoraan Technopoliksen asiakasyritysten toimintaa. Palvelujen päämääränä on edistää yritysten menestystä ja parantaa niiden kilpailukykyä. Palvelut antavat yrityksille mahdollisuuden keskittyä varsinaiseen liiketoimintaansa ja luovat niille hyvät toimintaolosuhteet.

Technopolis on rakentanut yrityspalvelunsa helppokäyttöisiksi ja kustannustehokkaiksi. Helpouden varmistaa yhden asiointipisteen periaate, jonka ansiosta palvelujen hankkiminen sujuu nopeasti ja joustavasti. Kustannustehokkuuden takana on puolestaan se, että Technopolis käyttää hyväkseen laajan toimintansa tuomia mittakaavaetuja sekä ostaessaan palveluja että tuottaessaan niitä itse. Asiakasyritykset voivat lisäksi valita tarkalleen, mitä palveluja ne haluavat käyttää ja kuinka paljon.

Tyypillisiä Technopoliksen tarjoamia yrityspalveluja ovat tietoliikenne-, puhelinjärjestelmä-, kokous-, aula-, toimisto-, posti- ja henkilöstöpalvelut sekä toimitiloihin liittyvät palvelut.

Korkealaatuiset ja edulliset tietoliikennepalvelut rakentuvat nopean Technopolis Service Access-verkon ympärille. Verkko yhdistää kaikki Technopoliksen Oulun alueen toimintaympäristöt. Puhelinjärjestelmäpalvelut tarjoavat edullisen puhelinliikenteen ja hyvin toimivat välityspalvelut. Kokouspalvelut järjestävät neuvotteluihin ja kokouksiin niin tilat, tekniikan kuin tarjoilutkin. Aulapal-

velut ohjaavat yritysten vieraat ja tavaralähetykset oikeaan paikkaan. Toimistopalvelut hoitavat kaikki tavalliset toimistotyöt. Postipalvelut huolehtivat niin tavallisesta postista kuin kuriirilähetyksistäkin. Henkilöstöpalvelut tarjoavat sihteerij- ja assistenttipalveluja. Toimitiloihin liittyviin palveluihin taas kuuluvat muun muassa kiinteistö- ja ympäristöhuolto, vartiointi, siivous ja tilahallinnan kokonaispalvelut.

Keskeisen osan Technopoliksen palvelutarjonnasta muodostavat sen toimintaympäristöissä työskentelevät eri alojen palveluyritykset. Nämä tarjoavat muun muassa asianajo-, tilitoimisto-, patentointi-, käännös- ja viestintäpalveluja.

Yksilöpalvelut on tarkoitettu Technopoliksen toimintaympäristöissä työskentelevien ihmisten käyttöön. Palvelujen tarkoituksena on tehdä töissäkäynti mahdollisimman mukavaksi ja parantaa ihmisten työviihtyisyyttä. Hyvin toimivat yksilöpalvelut parantavat ihmisten tehokkuutta ja lisäävät yritysten vetovoimaa.

Yksilöpalvelujen lista on pitkä ja täydentyy kaiken aikaa. Nyt tarjolla on muun muassa työterveyshuolto, hammaslääkäri, fysikaalinen hoitolaitos, matkatoimisto, pesulapalvelu, kotisiivouspalvelu, henkilöstöravintola, päiväkotit, kuntosalit ja parturi-kampaamo.

Vuoden 2002 aikana Technopolis laajensi palvelutoimintonsa täysimittaisina myös Kempeleessä sijaitsevaan keskittymäänsä. Merkittävää oli myös Technopolis Service Access-verkon rakentaminen ja ottaminen käyttöön.



Technopoliksen toimintakonseptiin kuuluvia yritysten kehittämispalveluja ja -ohjelmia toteuttaa oma yksikkönsä. Yhtiö toteuttaa sen kautta Oulun seudun osaamiskeskusohjelmaa sekä Vantaan hi-tech-ohjelmaa. Lisäksi Technopolis on keskeisesti mukana rakentamassa Oulun kasvusopimuksen kärkihankkeita.

Oulun seudun osaamiskeskusohjelman saavuttamat tulokset ovat erinomaisia. Sisäasiainministeriön tekemässä osaamiskeskusten väliarvioinnissa Oulu nousee omaan luokkaansa. Oulun seudun osaamiskeskusohjelman vuosien 1999–2002 toiminnan suora työllistävä vaikutus on ollut 2 755 uutta ja 836 säilytettyä työpaikkaa. Koko Suomessa osaamiskeskukset ovat yhteensä onnistuneet luomaan arviointijakson aikana 5 700 uutta työpaikkaa; Oulun osuus tästä on lähes puolet. Myös muut Oulun seudun osaamiskeskusohjelman vaikuttavuutta mittaavat luvut ovat vakuuttavia: arviointijakson aikana se on ollut luomassa 41 uutta yritystä ja 124 uutta tuotetta.

Osaamiskeskusohjelman tehtävänä on parantaa Oulun alueen yritysten kilpailukykyä, edistää niiden kansainvälistymistä ja luoda edellytyksiä niiden menestymiselle. Tärkein keino päämäärän saavuttamiseksi on yrityslähtöisten tutkimus- ja koulutushankkeiden käynnistäminen. Tässä puolestaan keskeisellä sijalla on järjestelmällinen foorumityöskentely.

Foorumit ovat osaamiskeskusohjelman strateginen työväline, joiden avulla se saattaa järjestäytyneesti yhteen yrityksiä sekä tutkimus- ja koulutuslaitoksia. Omat fooruminsa on tietoliikenteellä (Mobile Forum), elektroniikalla (NCEMForum), ohjelmistoalalla (Software Forum), hyvinvointiteknologialla (Wellness Forum), bioteknologialla (Bioforum) sekä ympäristöteknologialla (Eco Forum).

Foorumeissa hahmotellaan, mihin suuntiin eri alojen liiketoiminta ja sitä tukeva teknologia kehittyi, pohditaan, millaisilla ratkaisuilla kehitykseen vastataan, ja muodostetaan lopuksi yhteisiä käytännön tason kärkihankkeita.

Kehittämispalvelujen ja -ohjelmien osalta päättyneen vuoden merkittäviä tapahtumia olivat muun muassa ympäristöteknologian ja sen mukana kokonaan uusien yritysten tulo mukaan osaamiskeskustoimintaan, mobiilisovellusten kehitys-, testaus- ja koulutusympäristö Octopusin toiminnan alkaminen, lääkeviranomaisten vaatimukset täyttävän GMP-tehtaan avaaminen, Sendain hyvinvointikeskuksen valmistelu yhdessä japanilaisen osapuolen kanssa sekä kansainvälistyville ohjelmistoyrityksille suunnatun Global Software -ohjelman käynnistyminen.

Osaamiskeskusohjelman ja -hankkeiden lisäksi Technopolis on mukana yritysten kehittämisessä. Sen toimintaympäristöissä on tarjolla myös muun muassa yritysneuvontaa, hautomopalveluja, tukea liiketoimintasuunnitelman laatimiseen ja apua rahoituksen järjestämiseen. Työtä toteuttaa Technopoliksen osakkuusyhtiö Oulutech Oy.

Erittäin suuri merkitys on myös sillä epävirallisella ja muodoista vapaalla verkottumisella, jota tapahtuu kaiken aikaa Technopoliksen toimintaympäristöissä. Eri alojen yritysten, koulutuksen ja tutkimuksen keskittyminä ne luovat poikkeuksellisen hyvän alustan yhteistyölle ja vuorovaikutukselle. Eri aloja ja yrityksiä edustavat ihmiset tapaavat toisiaan Technopoliksen ravintoloissa, auloissa, hisseissä, tenniskentällä, kuntosalissa, yhteistilaisuuksissa. Tapaamiset ovat usein luovia törmäyksiä, joista ovat saaneet alkunsa monet innovaatiot, hankkeet ja pitkäaikaiset liikekumppanuudet.

Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2002

Technopolis-konsernin liikevaihto kohosi vuonna 2002 22,6 milj. euroon, missä oli kasvua edellisvuodesta 12,5 %. Yhtiön voitto ennen satunnaiseriä oli 6,0 milj. euroa, missä oli kasvua 4,8 %. Technopolis Oyj:n hallitus esittää jaettavaksi osinkoa 0,25 euroa/osake eli 85 % tilivuoden tuloksesta. Vuonna 2003 yhtiö arvioi liikevaihdon kasvavan 20–25 % ja nettotuloksen kasvavan 25–30 %. Osakekohtaisen tuloksen yhtiö arvioi olevan 0,30–0,32 euroa/osake.

Toimintaympäristö

Toimitilaliiketoiminnan yleistilanne oli vuonna 2002 edelleen haasteellinen. Useat huomattaviin kasvuodotuksiin perustuneet Internet- ja IT-toimialan liiketoiminnat joutuivat arviomaan uudelleen kasvuennusteensa ja sopeuttamaan toimitilojen käyttönsä alhaisemmalle henkilömäärälle.

Oulun seudulla yleinen tilojen vajaakäyttöaste kasvoi ja tämän myötä kilpailutilanne kiristyi aiempaan nähden. Toimintojaan sopeuttavat, pitkäaikaisia tilavuokratilouksia omaavat yritykset ja toimitilagynderit vuokrasivat tiloja alle kustannustensa. Technopoliksen kokonaiskonseptin ansiosta pysyi yhtiön käyttöaste varsin korkealla ja oli vuoden vaihtuessa 98,7 %.

Pääkaupunkiseudun toimitilojen yleiset vajaakäyttöasteet kasvoivat vuoden kuluessa merkittävästi tehden toimintaympäristön yhä haasteellisemmaksi. Myös pääkaupunkiseudulla esiintyi merkittävää tilojen jälleenvuokrausta alihinnoiteltuna. Technopoliksen Helsinki-Vantaan ainutlaatuinen sijainti ja kokonaiskonsepti mahdollistivat sen, että ensimmäisen vaiheen sitova vuokrausaste kohosi vuoden lopussa yli 75 %:n. Kohde on rakenteilla, ja se otetaan käyttöön kesäkuussa 2003.

Taloudellinen tulos

Technopolis-konsernin liikevaihto ja liikevoitto kehittyivät myönteisesti vuonna 2002. Konsernin liikevaihto oli 22,6 milj. euroa (20,1 milj. euroa vuonna 2001), jossa oli kasvua 12,5 %. Tilikauden liikevoitto oli 10,0 milj. euroa (9,7 milj. euroa), jossa oli kasvua 3,1 %. Kauden voitto ennen satunnaisia eriä oli 6,0 milj. euroa (5,8 milj. euroa), jossa kasvua edellisvuodesta oli 4,8 %. Voittoa rasittavat maaliskuun osakeannin ja joulukuun Innopoli Oyj:n osakkeiden hankinnan kertaluonteiset kulut noin 0,6 milj. euroa. Yhtiön omavaraisuusaste oli kauden lopussa 36,7 % (34,2 %). Tulos/osake oli 0,29 euroa (0,36 euroa). Yhtiön hallitus esittää jaettavaksi osinkoa 0,25 euroa/osake (0,25 euroa/osake) eli 85 % tilivuoden tuloksesta. Efektiivinen osinkotuotto on ehdotuksen perusteella 8,4 % laskettuna tilikauden päätöskurssilla.

Liikevaihdosta 18,9 milj. euroa (16,8 milj. euroa) oli vuokratuottoja ja 3,7 milj. euroa (3,3 milj. euroa) palvelutuottoja. Vuokratuotot kasvoivat edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 12,7 %. Suunnitelman mukaiset poistot olivat 3,3 milj. euroa (3,0 milj. euroa), jossa oli kasvua 10,9 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Taseen loppusumma oli 143,7 milj. euroa (130,1 milj. euroa), missä oli kasvua 10,4 %.

Liikevaihdon rakenne

Technopolis-konsernin liiketoiminta jakautui konserniyhtiöittäin seuraavasti:

MEUR	Emoyhtiö	Technopolis Hitech Oy	Medipolis Oy
Liikevaihto	17,65	2,64	1,83
Muut tuotot	2,83		0,30
Suunnitelmapoistot	-2,77	-0,09	-0,37
Liiketoiminnan kulut	-8,64	-2,04	-1,20
Liikevoitto	9,07	0,51	0,56
Nettorahoituskulut	-3,30		-0,31
Nettovoitto	2,99	0,36	0,19

Vuoden 2002 lopussa toteutettiin Technopolis Oyj:n 100 %:sesti omistaman Technopolis Hitech Oyj:n sulautuminen emoyhtiöön. Emoyhtiön muihin tuottoihin sisältyy fuusiovoittoa 0,54 milj. euroa. Tämä konsernin sisäinen fuusiovoitto on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Technopolis Oyj:n omistus Medipolis Oy:stä oli edelleen 56 %.

Konsernin vuokrattava kiinteistöalusta koostui 35 kiinteistöstä, jotka olivat vuokrattavalla pinta-alaltaan vuoden lopussa yhteensä 154 000 kerrosneliometriä (150 000 kerrosneliometriä 31.12.2001). Konsernin vuokrausaste vuoden lopussa oli 98,7 % (99,2 %). Konsernin pääosin pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin perustuva tilauskanta oli vuoden lopussa 72,4 milj. euroa (79,8 milj. euroa). Tästä määräaikaan sopimuksiin perustuvasta sopimuskannasta 90 % päättyi aikaisintaan vuosina 2006–2012.

Investoinnit

Technopolis allekirjoitti maaliskuussa Vantaan kaupungin ja Ilmailulaitoksen omistaman Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kanssa kauppakirjan 2,6 hehtaarin maa-alueesta Helsinki-Vantaalta. Kauppahinta oli 5,7 milj. euroa. Tonttikauppa oli ensimmäinen kahdessa vaiheessa vuonna 2001 solmittujen esisopimusten mukaan toteutettavaksi sovitusta maa-alueiden kaupoista. Toinen vaihe on vastaavan suuruinen, ja se toteutetaan maaliskuussa 2004.

Technopolis Mediaani -uudisrakennuksen ensimmäinen vaihe valmistui Oulun Kontinkankaalle toukokuussa. Kokonaisinvestointi on 5,9 milj. euroa. Valmistuneen kohteen koko on 4 500 bruttoneliometriä, ja se on vuokrattu kokonaan TietoEnator Oyj:lle.

Technopolis käynnisti kesäkuussa Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyyteen sijoittuvan yrityskeskittymän ensimmäisen vaiheen rakentamisen. Ensimmäisen vaiheen investointi on runsaat 10 milj. euroa ja koko 8 000 bruttoneliometriä. Yritystilojen vuokrausaste vuoden lopussa oli 75 %. Ensimmäinen vaihe valmistuu kesäkuussa 2003.

Vuoden 2002 lopussa yhtiö aloitti uuden hyvinvointi-, sisältö- ja media-aloille tarkoitetun yrityskeskittymän valmistamisen Oulun ydinkeskustaan. Hankkeen arvioitu rakenusala on 15 000 kerrosneliometriä, ja ensimmäisen rakenusvaiheen tavoitellaan valmistuvan vuonna 2005.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Yhtiön osake on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla ryhmässä Sijoitus. Osakkeen hinta on vuonna 2002 vaihdellut 2,60 euron ja 3,32 euron välillä. Vuoden 2002 keskikursiksi muodostui 2,91 euroa. Viimeisin kaupankäyntihinta 30.12. oli 2,98 euroa. Osakevaihto on ollut 4 877 508 euroa.

Yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa 20.2.2002 päätettiin korottaa yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvalla uusmerkinnällä vähintään 1,69 eurolla ja enintään 4 934 588,75 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään yksi ja enintään 2 919 875 uutta kirjjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron arvoista osaketta. Ensimmäisen merkintäetuoikeuden perusteella osakkeenomistajalla oli oikeus merkitä jokaista neljää vanhaa osaketta kohden yksi uusi osake. Merkintähinta oli 2,35 euroa osakkeelta ja merkintäaika 28.2.–18.3.2002.

Osakeanti ylimerkittiin. Ensimmäisen merkintäetuoikeuden perusteella tehtyjen merkintöjen määrä oli 97,8 % osakeannissa tarjottujen osakkeiden määrästä. Toissijaisen merkintäetuoikeuden perusteella tehtyjen merkintöjen määrä ylitti 16-kertaisesti tarjolla olevien osakkeiden määrän.

Osakeannin johdosta yhtiön osakepääomaa korotettiin 4 934 588,75 eurolla. Uusi osakepääoma on 24 672 943,75 euroa jakautuen 14 599 375 osakkeeseen. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 2.4.2002. Uudet osakkeet oikeuttavat täyteen osinkoon 1.1.2002 alkaneelta tilikaudelta lukien.

Yhtiön 23.3.2001 antamien optio-oikeuksien ehtoja muutettiin osakeannin johdosta korotuksen enimmäismäärän osalta alkuperäisten optioehtojen mukaisesti hallituksen päätöksellä 19.3.2002.

Korotuksen enimmäismäärä on 1 267 500 euroa, joita vastaava optio-oikeuksien määrä on 600 000 kpl. Ehtojen muutos rekisteröitiin 3.6.2002. Jaettujen optio-oikeuksien kokonaismäärä vuoden lopussa oli 585 000 kpl.

Ylimääräinen yhtiökokous 18.12.2002 päätti korottaa osakepääomaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen vähintään 1 762 353,97 eurolla ja enintään 3 524 706,25 eurolla antamalla vähintään 1 042 813 ja enintään 2 085 625 yhtiön kirjjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron uutta osaketta. Osakkeet tarjottiin Innopoli Oy:n osakeluetteloon merkittyjen osakkeenomistajien merkittäväksi hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Vaihtotarjouksen ehtojen mukaan yhdellä Innopolin osakkeella saa 1,47469 yhtiön uutta osaketta ja mahdolliset murto-osaiset osakkeet maksetaan rahavastikkeena. Osakepääoman korotuksen seurauksena yhtiön osakepääoma nousee enintään 28 197 650 euroon ja osakkeiden lukumäärä enintään 16 685 000 osakkeeseen.

Yhtiöllä oli vuoden 2002 lopussa 2 723 osakasta. Kotitalousien omistusosuus oli 37,9 % osakekannasta. Hallintarekisterissä oli 0,13 % omistuksesta.

Vaihtovelkakirjalainoja ei ole liikkeellä. Yhtiö ei ole hankkinut omia osakkeitaan.

Yhtiö noudattaa ja soveltaa Helsingin Pörssin listayhtiöille 28.10.1999 laatimaa sisäpiiriohjetta.

Rahoitus

Konsernin nettorahoituskulut olivat 4,0 milj. euroa (4,0 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 143,7 milj. euroa (130,1 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 91,0 milj. euroa (85,7 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 36,7 % (34,2 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 3,33 euroa (3,47 euroa).

Konsernin pitkäaikaisten velkojen määrä vuoden lopussa oli 75,1 milj. euroa (74,7 milj. euroa). Lainojen keskikorko oli 4,35 %. Luottoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkopuusteet on hajautettu. Lainakannasta vuoden lopussa oli 49,3 % sidottu joko 6–12 kk euribor -korkoon tai peruskorkoon. Lainoista 50,7 % oli kiinteäkorkoisia 13–60 kuukauden ajalle. Lainojen jäljellä oleva keskimääräinen laina-aika oli 12 vuotta.

Osana kokonaisrahoitusta oli Technopoliksella 20 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys laski liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.12.2002 oli 4,0 milj. euroa.

Organisaatio ja henkilöstö

Yhtiön hallitukseen kuuluivat tilikauden lopussa Kari Nenonen, puheenjohtaja, ja Juha Hulkko, varapuheenjohtaja. Hallituksen jäseniä olivat Antti Hannula, Lauri H.J. Lajunen, Erkki Rantala ja Pertti Rantanen. Yhtiön tilintarkastajana toimi Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Rauno Sipilä, KHT.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 69 (65) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 15 (14) henkilöä, yrityspalveluissa 34 (33) henkilöä ja projektipalveluissa 20 (18) henkilöä. Henkilöstökustannukset kasvoivat 22,8 % edellisen vuoden vastaavaan kauteen nähden.

Yhtiö yhdisti vuoden loppuun mennessä emoyhtiöön pääosan palveluliiketoimintaa tekevän ja 100 %:sesti omistamansa Technopolis Hitech Oy:n liiketoiminnasta. Lisäksi yhtiö pyrkii yhdistämään lääketieteen tekniikan ja biotekniikan alaan erikoistuneen Medipolis Oy:n emoyhtiöön ja neuvottelee Medipoliksien vähemmistöomistajien kanssa osakkeiden ostamisesta.

Kehittämistoiminta

Konserni vastasi mm. Oulun seudun osaamiskeskusohjelman toteuttamisesta. Vuonna 2002 osaamiskeskusohjelman ja muiden projektien konsernin kautta toteutuneet kustannukset olivat 2,7 milj. euroa, mitä vastaavat tuotot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Projektitoiminnalla ei ollut vaikutusta konsernin tulokseen.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksiä

Varsinainen yhtiökokous 22.3.2002 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman ja taseen tilikaudelta 2001, myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille ja päätti jakaa osinkoa 0,25 euroa osaketta kohti. Lisäksi päätettiin hallitukselle aikaisemmin annetun osakeantivaltuutuksen peruuttamisesta ja uuden osakeantivaltuutuksen antamisesta sekä optio-oikeuksien luovuttamisesta toimitusjohtajalle.

Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

Innopoli Oy:n pääomistajien tarjoukseen perustuen teki Technopolis Oyj joulukuussa vaihtotarjouksen Innopolin kaikille omistajille näiden omistamien Innopolin osakkeiden hankkimiseksi. Vaihtotarjouksen hyväksyivät 10.1.2003 mennessä Innopolin osakkeenomistajat, jotka edustavat 97,5 % Innopolin osakkeista. Innopolin osakkeenomistajille suunnattiin Technopoliksen uusia osakkeita määrä, joka vastasi yhteensä 12,5 % Technopoliksen osakkeista osakeannin toteuttamisen jälkeen, minkä lisäksi suoritetaan lisäkauppahintana 0–2,5 % riippuen Innopoli Oy:n oikaistusta liikevoitosta vuonna 2003 sekä tiettyjen vaihtotarjouksen ehtoissa tarkemmin määriteltyjen Otaniemen Teknologiaakylä Oy:n maanvuokrasopimusta ja tilapäisiä rakennuksia koskevan poikkeusluvan jatkumista koskevien ehtojen perusteella.

Merkintöjen hyväksymisen seurauksena omistusoikeus 1 328 799 Innopolin osakkeeseen, vastaten noin 93,96 % Innopolin kaikista osakkeista, siirtyi Technopolikselle. Yhteensä 10 vaihtotarjouksen hyväksyntyä Innopolin omistajaa, jotka omistavat 49 430 Innopolin osaketta, vastaten noin 3,5 % Innopolin kaikista osakkeista, eivät ole toimittaneet osakekirjoja taikka väliaikais- tai merkintätodistuksia ja/tai joutuivat hakemaan osakekirjojensa kuoletusta. Näiden hyväksymisten osalta osakepääoman korotus tehdään myöhemmin ja siten hallitus päätti jatkaa osakemerkinnän aikaa 30.11.2003 saakka. Kolme Innopolin osakasta ei hyväksynyt vaihtotarjousta ja näiden osalta Technopoliksen hallitus päätti käynnistää lunastusmenettelyn.

Osakepääoman korotuksen ensimmäisen erän jälkeen yhtiön uusi osakepääoma on 27 967 113,72 euroa jakautuen 16 548 588 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 27.11.2003. Uudet osakkeet, yhteensä 1 949 213 osaketta, otettiin kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä 29.1.2003 omana sarjanaan (Technopolis uudet) siihen saakka, kunnes vanhoille osakkeille on maksettu osinko tilikaudelta 1.1.–31.12.2002.

Ylimääräisen yhtiökokouksen 18.12.2002 päätöksen mukaan ja vaihtotarjouksen 14.1.2003 hyväksymisen jälkeen yhtiön hallituksen puheenjohtajana toimii Kari Nenonen ja varapuheenjohtajana Pertti Voutilainen. Jäsenet ovat Juha Hulkko, Marketta Kokkonen, Lauri H.J. Lajunen, Erkki Rantala ja Pertti Rantanen.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiön johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2003 tyydyttävää tasoa ja yhtiön vuokraamien toimitilojen käyttöasteen säilyvän edelleen hyvänä. Yhtiö arvioi liikevaihdon kasvavan 20–25 % ja nettotuloksen kasvavan 25–30 % vuonna 2003 edellisvuoteen nähden. Vuoden 2003 tulosta rasittavat Innopoli-järjestelyn kertaluontoiset kustannukset ja tulosta parantavat järjestelyssä muodostuvat synergiaedut ja syntyvän konsernireservin tuloutus. Yhtiö arvioi osakekohtaisen tuloksensa olevan 0,30–0,32 euroa/osake.

Kesäkuussa 2003 valmistuvan Technopolis Helsinki-Vantaan ensimmäisen vaiheen sitovien vuokrasopimusten osuus on kohonnut yli 75 %:iin kokonaisalasta. Yhtiö arvioi, että edellytykset Helsinki-Vantaan toisen vaiheen käynnistämispäätökselle muodostuvat vuoden 2003 ensimmäisen vuosineljänneksen kuluessa.

Technopoliksen 94 %:n omistukseen 14.1.2003 siirtyneen espoolaisen Innopoli Oy:n käyttöaste, kannattavuus ja pääoman tuotto ovat olennaisesti konsernin keskitasoa alempia. Innopolin käyttöaste on 88,7 %. Technopolis on ryhtynyt toimenpiteisiin em. tekijöiden kehittämiseksi mm. tehostamalla markkinointia ja organisaatiota. Yhtiö uskoo Innopolin käyttöasteen ja kannattavuuden paranevan vuoden kuluessa lähemmäksi Technopolis-konsernin tasoa.

Yhtiön liiketoimintaa vakauttaa suhdannevaihteluissa yhtiön pitkäaikainen vuokrasopimuskanta, joka vuoden 2002 lopussa oli 72,4 milj. euroa. Tästä määräaikaisiin sopimuksiin perustuvasta sopimuskannasta 90 % päättyy aikaisintaan vuosina 2006–2012.

Yhtiön taloudellisen tuloksen kehitys on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan ja rahoitusmarkkinoiden kehityksestä. Niissä tapahtuvat seikat saattavat vaikuttaa käyttöasteen, palveluiden käytön, rahoituskulujen ja toimitilojen vuokratason muutoksien kautta yhtiön tulokseen.

Yhteenvedo konsernin tilinpäätöksestä ja osakekohtaisista tunnusluvuista

	2002	2001	2000	1999	1998
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	22 643	20 133	16 960	12 260	9 016
Vuokratuotot	17 697	15 589	12 486	9 257	6 052
Jälleenvuokrauksen tuotot	1 238	1 215	1 096	1 104	1 266
Vuokratuotot yhteensä	18 935	16 804	13 582	10 360	7 318
Palvelutuotot	3 708	3 329	3 376	1 900	1 699
Liiketoiminnan muut tuotot	2 666	2 896	2 584	2 192	1 827
Käyttökate	13 316	12 688	10 825	7 419	4 760
Liikevoitto	10 027	9 721	8 426	5 636	3 170
Tulos rahoituserien jälkeen	6 030	5 755	5 325	3 847	1 320
Tulos tilikaudelta	4 127	4 101	3 697	2 856	918
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	143 695	130 107	113 286	89 444	70 496
Rakennukset ja rakennelmat	119 167	116 008	97 229	73 763	57 312
Rah.om.arvopaperit, rahat ja pankkisaamiset	2 767	1 690	1 911	2 586	3 376
Oma pääoma	48 612	40 544	34 270	32 439	24 319
Korollinen vieras pääoma	83 334	79 962	69 973	49 488	41 844
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Liikevaihdon muutos, %	12,47	18,71	38,33	35,98	34,36
Liikevoitto/liikevaihto, %	44,28	48,28	49,68	45,97	35,15
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	8,92	9,95	10,17	8,76	4,49
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	7,83	8,52	8,79	7,43	5,91
Omavaraisuusaste, %	36,70	34,15	33,59	40,44	38,27
Velkaantumisaste, %	153,03	176,37	179,17	129,96	142,92
Korkokate, %	244,81	238,98	267,22	303,65	165,92
Henkilöstö konserniyhtiöissä	69	65	52	31	25
Osakekohtaiset tiedot					
Tulos/osake, euro	0,29	0,36	0,37	0,27	0,18
Oma pääoma/osake, euro	3,33	3,47	3,42	3,23	2,91
Osinko/osake, euro	0,25*	0,25	0,25	0,19	0,07
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	14 064 950	11 151 451	10 033 500	9 355 538	5 151 911
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	14 599 375	11 679 500	10 033 500	10 033 500	8 361 500
Kiinteistökannan tiedot					
Kiinteistökannan tasearvo	131 397	121 659	102 690	76 783	59 283
Nettoinvestoinnit kiinteistökantaan	6 025	21 531	26 765	18 996	26 333
Nettoinv. kiint.kant. (sis. keskeneräiset rakenn.)	15 156	20 156	25 253	20 310	25 208
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta	11,30	11,42	11,82	11,28	10,44
Muut tunnusluvut					
P/E-luku	10,16	8,80	7,65	10,75	
Osinko tuloksesta, %	85,21*	70,08	67,86	67,62	
Efektiivinen osinkotuotto, %	8,39*	7,96	8,87	6,29	
Osakkeiden markkina-arvo, euro	43 506 138	36 673 630	28 294 470	29 498 490	
Osakkeiden vaihto, kpl	1 674 781	2 812 126	3 507 575	1 406 863	
Osakkeiden vaihto keskim. lukumäärästä, %	11,91	25,22	34,96	14,02	
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	3,32	3,25	3,92	3,60	
Alin kurssi	2,60	2,50	2,75	2,35	
Keskikurssi	2,91	2,83	3,09	2,86	
Kurssi 30.12.	2,98	3,14	2,82	2,94	

Rahayksikkö: euro

Konsernin tuloslaskelma

	1.1.–31.12.2002	1.1.–31.12.2001
Liikevaihto	22 643 214	20 132 994
Liiketoiminnan muut tuotot	2 666 176	2 896 062
Henkilöstökulut	-3 065 178	-2 496 614
Poistot ja arvonalentumiset	-3 289 490	-2 967 286
Liiketoiminnan muut kulut	-8 927 881	-7 844 296
Liikevoitto	10 026 841	9 720 859
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 085 124	-4 042 086
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	87 965	76 639
Voitto ennen satunnaisia eriä	6 029 683	5 755 412
Satunnaiset erät		172 305
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	6 029 683	5 927 717
Välittömät verot	-1 702 448	-1 708 712
Vähemmistön osuus	-200 645	-118 504
Tilikauden voitto	4 126 590	4 100 500

Rahayksikkö: euro

Konsernin tase

	31.12.2002	31.12.2001
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	581 121	505 822
Aineelliset hyödykkeet	137 481 721	125 196 854
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja omistusyhteisyryksissä	814 535	727 249
Muut osakkeet ja osuudet	215 254	223 664
Pysyvät vastaavat yhteensä	139 092 631	126 653 589
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset	1 835 523	1 762 825
Rahat ja pankkisaamiset	2 766 857	1 690 365
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 602 380	3 453 190
VASTAAVAA	143 695 011	130 106 779
	31.12.2002	31.12.2001
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	24 672 944	19 738 355
Ylikurssirahasto	13 798 375	11 871 257
Arvonkorotusrahasto	412 382	412 382
Muut rahastot	19 176	5 872
Muu oma pääoma	4 184 687	2 763 858
Edellisten tilikausien voitto	1 397 362	1 651 549
Tilikauden voitto	4 126 590	4 100 500
Oma pääoma yhteensä	48 611 516	40 543 773
Vähemmistön osuus	4 036 917	3 836 272
Vieras pääoma		
Laskennallinen verovelka	2 350 824	1 780 181
Pitkäaikainen vieras pääoma	72 733 102	72 915 437
Lyhytaikainen vieras pääoma	15 962 653	11 031 116
Vieras pääoma yhteensä	91 046 579	85 726 734
VASTATTAVAA	143 695 011	130 106 779

Rahayksikkö: euro

Konsernin rahavirtalaskelma

	1.1.–31.12.2002	1.1.–31.12.2001
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	10 026 841	9 720 859
Oikaisut liikevoittoon	3 289 490	3 139 592
Käyttöpääoman muutos	1 190 001	333 906
Saadut korot	75 696	94 760
Maksetut korot ja maksut	-4 132 151	-4 004 960
Saadut osingot	3 000	2 000
Maksetut verot	-1 131 806	-1 040 249
Liiketoiminnan rahavirta	9 321 071	8 245 907
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	8 409	
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-15 649 657	-19 575 011
Tytäryritysten hankinta		-496 214
Investointien rahavirta	-15 641 247	-20 071 225
Rahavirta ennen rahoitusta	-6 320 176	-11 825 318
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	10 969 235	20 947 368
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-11 514 398	-11 028 971
Maksetut osingot	-2 919 875	-2 508 375
Maksullinen osakeanti	6 861 706	4 194 400
Lyhytaikaisten lainojen muutos	4 000 000	
Rahoituksen rahavirta	7 396 668	11 604 422
Rahavarojen muutos	1 076 491	-220 896
Rahavarat tilikauden alussa	1 690 365	1 911 260
Rahavarat tilikauden lopussa	2 766 857	1 690 365

Rahayksikkö: euro

Emoyhtiön tuloslaskelma

	1.1.–31.12.2002	1.1.–31.12.2001
Liikevaihto	17 650 820	15 658 377
Liiketoiminnan muut tuotot	2 829 600	2 455 376
Henkilöstökulut yhteensä	-1 355 728	-914 028
Poistot ja arvonalentumiset	-2 765 381	-2 465 312
Liiketoiminnan muut kulut	-7 288 842	-6 220 523
Liikevoitto	9 070 469	8 513 890
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 299 962	-3 087 864
Voitto ennen satunnaisia eriä	5 770 507	5 426 026
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	5 770 507	5 426 026
Tilinpäätössiirrot	-1 773 936	-2 001 168
Välittömät verot	-1 005 771	-995 329
Tilikauden voitto	2 990 801	2 429 529

Rahayksikkö: euro

Emoyhtiön tase

	31.12.2002	31.12.2001
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	431 574	325 548
Aineelliset hyödykkeet	122 222 625	109 417 682
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja omistusyhteisyrityksissä	5 798 931	5 796 624
Muut osakkeet ja osuudet	196 989	205 315
Pysyvät vastaavat yhteensä	128 650 118	115 745 169
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset	1 408 231	987 670
Rahat ja pankkisaamiset	1 964 706	1 209 040
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	3 372 937	2 196 711
VASTAAVAA	132 023 056	117 941 880
	31.12.2002	31.12.2001
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	24 672 944	19 738 355
Ylikurssirahasto	13 772 113	11 844 996
Edellisten tilikausien voitto	1 134 543	1 624 889
Tilikauden voitto	2 990 801	2 429 529
Oma pääoma yhteensä	42 570 400	35 637 769
Tilinpäätössiirtojen kertymä	7 667 862	5 893 925
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	66 787 339	66 560 217
Lyhytaikainen vieras pääoma	14 997 455	9 849 969
Vieras pääoma yhteensä	81 784 794	76 410 186
VASTATTAVAA	132 023 056	117 941 880

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

	1.1.–31.12.2002	1.1.–31.12.2001
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	9 070 469	8 513 889
Oikaisut liikevoittoon	2 765 381	2 465 312
Käyttöpääoman muutos	987 007	400 490
Saadut korot	195 048	212 400
Maksetut korot ja maksut	-3 811 990	-3 654 340
Saadut osingot	316 980	354 077
Maksetut verot	-1 005 771	-995 329
Liiketoiminnan rahavirta	8 517 125	7 296 499
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	6 019	-8 479
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-15 676 349	-19 368 706
Investointien rahavirta	-15 670 330	-19 377 184
Rahavirta ennen rahoitusta	-7 153 206	-12 080 685
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	10 969 235	20 345 020
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-11 002 195	-10 135 108
Maksetut osingot	-2 919 875	-2 508 375
Maksullinen osakeanti	6 861 706	4 194 400
Lyhytaikaisten lainojen muutos	4 000 000	
Rahoituksen rahavirta	7 908 871	11 895 937
Rahavarojen muutos	755 666	-184 748
Rahavarat tilikauden alussa	1 209 040	1 393 788
Rahavarat tilikauden lopussa	1 964 706	1 209 040

Liitetiedot

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj:n sekä ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkuusyrityksinä on yhdistelty ne yritykset, joissa emoyhtiön hallitsema äänimäärä on 20–50 % ja omistusosuus yli 20 %.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty tytäryhtiöt Medipolis Oy, Technopolis Hitech Oy, Oulun Teknoparkki Oy, Kiinteistö Oy Oulun Moderava, Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, Medipolis GMP Oy ja Technopolis Uusi Hitech Oy, joka on merkitty kaupparekisteriin 13.6.2002. Tytäryhtiö Tekno-Tennis Oy:tä ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen sen toiminnan vähäisyyden vuoksi. Osakkuusyrityksistä konsernitilinpäätökseen on yhdistelty Oulutech Oy, Iin Micropolis Oy ja Technocenter Kempele Oy.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, käyttöomaisuushyödykkeiden sisäiset katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään. Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Kiinteistö Oy Oulun Moderavan hankinnasta syntynyt konserniaktiiva on kohdistettu rakennuksiin. Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyrityksien tilikauden tuloksista on esitetty rahoitustuotoissa.

Technopolis Hitech Oy fuusioitui emoyhtiöön 31.12.2002. Fuusion vaikutus on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Liiketoiminnan muut tuotot

Erilaisiin kehittämissuunnitelmiin saadut toiminta-avustukset on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Kehittämissuunnitelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

Technopolis Hitech Oy fuusioitui emoyhtiöön 31.12.2002. Emoyhtiöllä sisältyy liiketoiminnan muihin tuottoihin fuusiovoittoa 542 126 euroa.

Käyttöomaisuuden arvostus

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvona on esitetty taseessa hankintameno vähennettynä kertyneillä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Käyttöomaisuus on arvostettu muuttuviin menoihin. Rakennusten kirjanpitoarvoon sisältyy tytäryhtiöstä peräisin oleva 1 042 765 euron arvonorotus. Arvonkorotusrahastosta on vähemmistöosuuden vähentämisen jälkeen siirretty laskennallinen verovelka 0,17 milj. euroa pitkäaikaisiin velkoihin.

Emoyhtiön tilinpäätöksessä tilikauden suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotus on esitetty tuloslaskelman tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseeseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä. Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu omaan pääomaan ja verovelkaan.

Kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin käyttöaikoihin, ovat seuraavat:

	2002	2001	
Aineettomat oikeudet	20 %	20 %	tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 %	10 %	tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat, (kivirakenteinen tai vast.)	2–2,5 %	2–2,5 %	tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat, (puurakenteinen)	3 %	3 %	tasapoisto
Koneet ja kalusto	15–25 %	15–25 %	jäännösarvopoisto

Tytäryhtiö Medipolis Oy noudattaa emoyhtiöstä poikkeavaa poistosuunnitelmaa, 15 %:n jäännösarvopoistoa koneiden ja kaluston osalta.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päätymispäivänä avoimena olevat ulkomaanrahan määräiset tase-erät on arvostettu tilinpäätöspäivän keskipäivän kurssiin.

Välittömät verot

Tilikaudelle kuuluvat välittömät tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Laskennallisen verovelan ja -saamisen muutos on merkitty konsernitilinpäätökseen ja laskettu jaksotuseroista sekä muista väliaikaisista eroista kirjanpitolautakunnan yleisohjeen vaihtoehdon 2 mukaisesti. Emoyhtiön taseeseen laskennallista verovelkaa ja -saamista ei ole merkitty. Laskennalliset verot on laskettu tilinpäätöksen laatimishetken verokannan mukaisesti. Konsernitaseessa laskennalliset verovelat ja -saamiset on netotettu ja eritelty taseen liitetiedoissa. Tilikauden lopussa jäljellä olevat verosaamiset ovat peräisin verotuksessa käyttämättä olevista poistoista.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Liikevaihto toimialoitain				
Vuokratuotot	18 935 359	16 803 808	17 447 434	15 469 519
Palvelutuotot	3 707 855	3 329 185	203 386	188 858
Liikevaihto	22 643 214	20 132 993	17 650 820	15 658 377
Liiketoiminnan muut tuotot				
Muut liiketoiminnan tulot kehittämissuunnitelmat	2 666 176	2 896 062	2 287 474	2 455 376
Muut liiketoiminnan tulot/fuusiovoitto			542 126	
Liiketoiminnan muut tuotot	2 666 176	2 896 062	2 829 600	2 455 376
Henkilöstömenot				
Palkat ja palkkiot	2 401 738	2 003 296	1 026 548	727 163
Eläkemenot	405 516	341 194	175 378	121 226
Muut henkilösivukulut	257 925	152 124	153 802	65 639
Yhteensä	3 065 178	2 496 614	1 355 728	914 028
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin henkilöä	69	65	21	17
Johdon palkat				
Toimitusjohtajat	379 348	354 460		
Hallitusten jäsenet	62 220	38 104	46 260	34 782
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	3 289 490	2 967 286	2 765 381	2 465 312
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			314 580	350 071
Osakkuusyrityksiltä		2 006		2 006
Muilta	3 000	2 000	2 400	2 000
Tuotot osuuksista osakkuusyrityksissä				
Muut korkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			4 378	4 244
Osakkuusyrityksiltä		341		341
Muilta	75 695	65 403	61 230	63 536
Muut rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			128 490	142 987
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	87 965	76 639		
Muilta		29 357	949	1 291
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-4 163 819	-4 141 193	-3 811 990	-3 654 340
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 997 159	-3 965 448	-3 299 962	-3 087 864
Erään korko- ja muut rahoituskulut sisältyy kurssitappioita aikaisemmilta tilikausilta	-63 336	-63 336		
Tilinpäätössiirrot				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			1 773 936	2 001 168
Välittömät verot				
Tuloverot satunnaisista eristä		49 969		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 131 806	993 045	1 005 771	995 329
Laskennallisen verovelan muutos	570 642	665 698		
Yhteensä	1 702 448	1 708 712	1 005 771	995 329

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

	Konserni 2002	2001	Emoyhtiö 2002	2001
Pysyvien vastaavien muutokset				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	97 309	91 463	34 578	34 578
Lisäykset	34 912	5 846	44 713	
Kertyneet poistot 1.1.	-65 468	-51 573	-26 906	-21 838
Tilikauden poisto	-33 859	-13 894	-28 200	-5 068
Aineettomat oikeudet 31.12.	32 894	31 842	24 185	7 672
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	846 551	719 287	595 229	521 899
Lisäykset	201 056	127 264	250 281	73 330
Kertyneet poistot 1.1.	-372 570	-268 429	-277 352	-201 472
Tilikauden poisto	-126 811	-104 141	-160 770	-75 880
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	548 226	473 981	407 389	317 877
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	4 430 896	4 418 931	2 376 273	2 364 308
Lisäykset	6 538 678	11 965	6 538 678	11 965
Arvonkorotus 1997	1 042 765	1 042 765		
Liittymismaksut	176 876		176 464	
Lisäykset	41 299	176 876	36 479	176 464
Maa-alueet 31.12.	12 230 514	5 650 537	9 127 894	2 552 737
Rakennukset ja rakennelmat				
Kokonaishankintameno 1.1.	126 190 510	105 884 199	113 424 299	93 132 341
Lisäykset	6 000 170	20 306 311	6 000 170	20 291 958
Kertyneet poistot 1.1.	-10 573 132	-8 041 136	-9 189 983	-6 935 040
Tilikauden poisto	-2 807 099	-2 531 996	-2 541 280	-2 254 943
	118 810 450	115 617 378	107 693 207	104 234 316
Rakennusaikaiset korot 1.1.	708 907	708 907		
Kertyneet poistot 1.1.	-685 277	-614 386		
Tilikauden poisto, 10 v. tasapoisto	-23 630	-70 891		
Rakennusaikaiset korot 31.12.		23 630		
Konserniaktiiva rakennuksesta 1.1.	378 767			
Lisäykset		378 767		
Kertyneet poistot 1.1.	-11 363			
Tilikauden poisto	-11 022	-11 363		
Konserniaktiiva rakennuksesta 31.12.	356 382	367 404		
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	119 166 832	116 008 412	107 693 207	104 234 316
Rakennusaikaisten korkojen poistot on esitetty tuloslaskelmassa muissa rahoituskuluissa.				
Koneet ja kalusto				
Menojäännös 1.1.	1 294 698	1 281 746	388 264	329 177
Lisäykset	318 772	384 307	380 035	188 508
Vähennykset	-37 722	-54 100	-11 605	
Tilikauden poisto	-326 035	-317 255	-189 834	-129 421
Koneet ja kalusto 31.12.	1 249 712	1 294 698	566 860	388 264

Rahayksikkö: euro

	Konserni		Emoyhtiö	
	2002	2001	2002	2001
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Menojäännös 1.1.	2 224 570	3 599 771	2 224 570	3 599 771
Lisäykset/vähennykset	2 592 299	-1 375 201	2 592 299	-1 375 201
Keskeneräiset hankinnat 31.12.	4 816 869	2 224 570	4 816 869	2 224 570
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			5 023 499	4 518 855
Lisäykset/vähennykset			-1 111	504 644
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.			5 022 388	5 023 499
Osuudet osakkuusyhteisöissä				
Hankintameno 1.1.	706 371	706 371	697 962	697 962
Lisäykset	8 409		8 409	
Konsernin osuus voitosta/tappiosta	99 755	20 878		
Osuudet osakkuusyhteisöissä 31.12.	814 535	727 249	706 371	697 962
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	223 664	223 664	205 314	205 314
Vähennykset	-8 409		-8 325	
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	215 255	223 664	196 989	205 314
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset 1.1.			75 164	82 930
Vähennykset			-4 992	-7 766
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.			70 172	75 164
Sijoitukset 31.12.	1 029 790	950 913	5 995 920	6 001 939

Rahayksikkö: euro

	Tilikauden päättymispäivä	Osuus, %	Nimellisarvo/ Kirjanpidollinen vasta-arvo	Kirjanpitoarvo
Osakeomistus emoyhtiö				
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluviissa yrityksissä				
Medipolis Oy, 26 350 kpl, Oulu	31.12.2002	55,7	4 431 752	4 431 752
Technopolis Uusi Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	31.12.2002	100,0	50 000	63 304
Oulun Teknoparkki Oy, 100 kpl, Oulu	31.12.2002	69,0	16 819	22 688
Kiinteistö Oy Oulun Moderava, 22 270 kpl, Oulu	31.12.2002	100,0	3 786	496 214
Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, 2 810 kpl, Oulu	31.12.2002	100,0	8 430	8 430
Yhteensä				5 022 388
Osuudet osakkuusyriksissä				
Oulutech Oy, 30 kpl, Oulu	31.12.2002	30,0	5 046	33 806
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	31.12.2002	25,7	84 094	84 094
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	31.12.2002	48,5	125 250	588 471
Yhteensä				706 371
Muut osakkeet ja osuudet				
Incap Oyj, 20 000 kpl	31.12.2002	0,2	32 600	84 094
Oulun Puhelin Oyj, 22 500 kpl	31.12.2002	0,06	11 250	51 079
Kiinteistö Oy Teknocent, 250 kpl	31.12.2002	6,2	42 047	42 047
Tekno-Tennis Oy, 68 kpl	31.10.2002	64,8	2 859	16 238
Nallikari-Tennis Oy, 20 kpl		0,9	3 027	3 196
Merkintäoikeudet				252
Osuusmaksu Luottokunta				84
Yhteensä				196 990
Osakeomistus konserni				
Osuudet osakkuusyriksissä				
Oulutech Oy, 30 kpl		30,0	5 046	33 806
Konsernin osuus voitoista/tappioista				79 131
Iin Micropolis Oy, 500 kpl		25,7	84 094	84 094
Konsernin osuus voitoista/tappioista				-85 202
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl		48,5	125 250	588 471
Konsernin osuus voitoista/tappioista				114 235
Yhteensä				814 535
Muut osakkeet ja osuudet				
Incap Oyj, 20 000 kpl		0,2	32 600	84 094
Oulun Puhelin Oyj, 30 000 kpl		0,08	15 000	69 344
Kiinteistö Oy Teknocent, 250 kpl		6,2	42 047	42 047
Tekno-Tennis Oy, 68 kpl		64,8	2 859	16 238
Muut osakkeet				3 532
Yhteensä				215 255

Rahayksikkö: euro

	Konserni 2002	2001	Emoyhtiö 2002	2001
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	833 779	785 022	615 222	384 233
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			42 224	34 701
Siirtosaamiset			272	354
Saamiset osakkuusyrityksiltä				
Myyntisaamiset	1 588	7 693	1 588	4 842
Siirtosaamiset	1 000 157	970 110	748 925	563 540
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 835 523	1 762 825	1 408 231	987 670
Siirtosaamiset				
Valuuttaluottojen kurssitappiot 1.1.	95 004	158 340		
Vähennykset	-63 336	-63 336		
Valuuttaluottojen kurssitappiot 31.12.	31 668	95 004		

Aktivoitujen valuuttaluottojen kurssitappioiden poistot on esitetty tuloslaskelmassa rahoituskuluissa. Kurssitappiot poistetaan tilikausittain laina-aikoihin perustuen.

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

	Konserni 2002	2001	Emoyhtiö 2002	2001
Oman pääoman muutokset				
Osakepääoma 1.1.	19 738 355	16 956 615	19 738 355	16 956 615
Osakeanti	4 934 589	2 781 740	4 934 589	2 781 740
Osakepääoma 31.12.	24 672 944	19 738 355	24 672 944	19 738 355
Osakeanti 1.1.				
Lisäykset	6 861 706	4 682 800	6 861 706	4 682 800
Siirto osakepääomaan	-4 934 589	-2 781 740	-4 934 589	-2 781 740
Siirto ylikurssirahastoon	-1 927 118	-1 901 060	-1 927 118	-1 901 060
Osakeanti 31.12.				
Ylikurssirahasto 1.1.	11 871 257	9 970 197	11 844 996	9 943 936
Emissiovoitto	1 927 118	1 901 060	1 927 118	1 901 060
Ylikurssirahasto 31.12.	13 798 375	11 871 257	13 772 114	11 844 996
Arvonkorotusrahasto 1.1.	412 383	412 383		
Laskennallisen verovelan muutos				
Arvonkorotusrahasto 31.12.	412 383	412 383		
Muut rahastot				
Rakennusrahasto 1.1.	5 872	5 872		
Lisäykset	13 304			
Rakennusrahasto 31.12.	19 176	5 872		
Voittovarot 1.1.	8 515 906	6 924 884	4 054 418	4 133 264
Muut vähennykset	-13 982	-1 103		
Jaetut osingot	-2 919 875	-2 508 375	-2 919 875	-2 508 375
Tilikauden tulos	4 126 590	4 100 500	2 990 801	2 429 529
Voittovarot 31.12.	9 708 638	8 515 906	4 125 344	4 054 418
Oma pääoma	48 611 516	40 543 773	42 570 401	35 637 769
Voitonjakokelpoiset erät				
Edellisten tilikausien voitot	5 582 049	4 415 406	1 134 543	1 624 889
Tilikauden voitto	4 126 590	4 100 500	2 990 801	2 429 529
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty määrä	-5 484 998	-4 184 687		
Voitonjakokelpoiset erät	4 223 640	4 331 219	4 125 343	4 054 418
Arvonkorotukset				
Medipolis Oy:n tonttiin on tehty 1 042 765 euron arvonkorotus v. 1997. Arvonkorotus perustuu todennäköisestä luovutus-hinnasta tehtyyn laskelmaan. Arvonkorotusrahastosta on vähemmistöosuuden vähentämisen jälkeen siirretty laskennallinen verovelka 168 438 euroa (v. 2001 168 438 euroa) pitkäaikaisiin velkoihin.				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	71 420 455	71 602 789	65 851 097	65 623 974
Laskennallinen verovelka	2 350 824	1 780 181		
Muut velat	1 312 647	1 312 647	936 242	936 242
Pitkäaikaiset velat yhteensä	75 083 926	74 695 617	66 787 339	66 560 216

Rahayksikkö: euro

	Konserni 2002	2001	Emoyhtiö 2002	2001
Lyhytaikaiset velat				
Saadut ennakot	231 494	146 034	229 988	117 955
Ostovelat	2 160 723	1 242 494	1 938 938	1 046 211
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			108 929	149 107
Siirtovelat				1 923
Velat omistusyhteisyrityksille				
Ostovelat	167	83 855	167	83 855
Muut lyhytaikaiset velat	11 893 207	8 205 302	11 331 617	7 518 567
Siirtovelat	1 677 062	1 353 431	1 387 815	932 352
Lyhytaikaiset velat yhteensä	15 962 653	11 031 116	14 997 455	9 849 970
Laskennalliset verosaamiset				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista	57 966	97 495		
Yhteensä	57 966	97 495		
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	2 240 352	1 709 238		
Muista väliaikaisista eroista	168 438	168 438		
Yhteensä	2 408 789	1 877 676		
Laskennalliset verovelat (netto)	2 350 824	1 780 181		
Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Kiinnitykset kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	78 894 424	78 850 304	72 951 282	72 984 241
Annetut kiinnitykset	103 394 670	93 115 115	101 897 700	87 228 418
Vuokravastuut				
Annetut kiinnitykset	456 825	456 825	456 825	456 825
Kiinnitykset yhteensä	103 851 495	93 571 940	102 354 525	87 685 243
Pantatut vuokratuotot				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 343 970	3 813 907	3 343 970	3 813 907
Pantatut vuokratuotot	770 791	759 088	770 791	759 088
Koronvaihtosopimukset 2001 (kiinteä korko 5 vuotta)	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 5 vuotta)	4 000 000		4 000 000	
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 3 vuotta)	4 000 000		4 000 000	
Koronvaihtosopimusten arvot ovat nimellisarvoja.				
Muut vastuut				
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu AVL 33 § tarkoittamissa tilanteissa	19 177 970	18 400 000	19 177 970	18 000 000
Vuokranmaksuvastuu	676 831			
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Takaukset	840 940	840 940	840 940	840 940
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet				
Takaukset	504 563	504 563	504 563	504 563
Leasingvastuut				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	25 289	25 710		
Myöhemmin maksettavat	14 125	36 890		
Leasingvastuut yhteensä	39 413	62 600		

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä - verot}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}$$

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä + korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma - korottomat velat}}$$

Omavaraisuusaste, %

$$100 \times \frac{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

Nettovelkaantumisaste, %

$$100 \times \frac{\text{korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}$$

Korkokate, %

$$100 \times \frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä + rahoituskulut}}{\text{rahoituskulut}}$$

Tulos/osake

$$\frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$$

Oma pääoma/osake

$$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Osinko/osake

$$\frac{\text{osinko}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Osinko/tulos, %

$$100 \times \frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{osakekohtainen tulos}}$$

PE-luku

$$\frac{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{tulos per osake}}$$

Efektiiivinen osinkotuotto, %

$$100 \times \frac{\text{osakeantioikaistu osinko per osake}}{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}$$

Nettovuokratuotto, %

$$100 \times \frac{\text{vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä - suoravat kulut konsernin omistamista kiinteistöistä}}{\text{kiinteistökannan tasearvo tilikaudella keskimäärin}}$$

Pinta-alan vuokrausaste, %

$$100 \times \frac{\text{vuokrattu kokonaispinta-ala (kerrosneliometriä)}}{\text{vuokrattavissa oleva kokonaispinta-ala (kerrosneliometriä)}}$$

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc., ja kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologia kylä Oy -nimellä ja kaupparekisterinumerolla 309.397. Julkiseksi osakeyhtiöksi yhtiö on muutettu 5.11.1997, Technopolis Oulu Oyj:ksi 15.4.1998 ja Technopolis Oyj:ksi 7.4.2000. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0487422-3. Technopolis Oyj:n osake noteeraataan Helsingin Pörssin päälliställä tunnuksella TEC.

Osakkeet ja osakepääoma

Technopolis Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan osakepääoma on vähintään 15 000 000 euroa ja enintään 60 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta. Yhtiön rekisteröity osakepääoma 31.12.2002 on 24 672 943,75 euroa ja se jakautuu 14 599 375 täysin maksettuun kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen. Yhtiöllä on tilikautena ollut yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä 7.3.1998 lukien.

Osakepääoman kehitys

	Osakepääoma	Nimellis-arvo/kirjanpidollinen vasta-arvo	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
Yhtiön perustaminen	336 375,80	168,19	2 000	16.9.1982
Osakepääoman korotus	1 345 503,40	168,19	8 000	22.5.1986
Osakepääoman korotus	2 691 006,80	168,19	16 000	10.2.1988
Osakepääoman korotus	4 372 886,10	8,41	520 000	28.3.1990
Osakepääoman korotus	6 392 654,90	8,41	760 180	10.4.1991
Osakepääoman korotus	8 092 362,10	8,41	962 300	7.3.1996
Osakepääoman korotus	14 063 033,50	1,68	8 361 500	26.11.1998
Osakepääoman korotus	16 875 135,60	1,68	10 033 500	8.6.1999
Osakepääoman korotus	16 956 615,00	1,69	10 033 500	7.4.2000
Osakepääoman korotus	19 488 235,00	1,69	11 531 500	20.4.2001
Osakepääoman korotus	19 738 355,00	1,69	11 679 500	8.10.2001
Osakepääoman korotus	24 672 943,75	1,69	14 599 375	2.4.2002
Osakepääoman korotus	27 967 113,72	1,69	16 548 588	27.1.2003

Osakeanti 28.2.–18.3.2002

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous 20.2.2002 päätti korottaa yhtiön osakepääomaa osakkeenomistajien merkintätuokuteen perustuvalla uusmerkinnällä vähintään 1,69 eurolla ja enintään 4 934 588,75 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään yksi ja enintään 2 919 875 uutta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta. Ensimmäisen merkintätuokuteuden perusteella osakkeenomistajalla oli oikeus merkitä jokaista neljää vanhaa osaketta kohden yksi uusi osake. Merkintähinta oli 2,35 euroa/osake ja merkintäaika 28.2.–18.3.2002.

Osakeanti yllimerkittiin ja ensimmäisen merkintätuokuteuden perusteella tehtyjen merkintöjen määrä oli 97,8 % osakeannissa tarjottujen osakkeiden määrästä. Toissijaisen merkintätuokuteuden perusteella tehtyjen merkintöjen määrä ylitti 16-kertaisesti tarjolla olevien osakkeiden määrän. Yhtiön uusi osakepääoma 24 672 943,75 euroa jakautuu 14 599 375 osakkeeseen merkittiin kaupparekisteriin 2.4.2002. Uudet osakkeet oikeuttavat täyteen osinkoon 1.1.2002 alkaneelta tilikaudelta lukien.

Yhtiön 23.3.2001 antamien optio-oikeuksien ehtoja muutettiin osakeannin johdosta korotuksen enimmäismäärän osalta alkuperäisten optioehtojen mukaisesti hallituksen päätöksellä 19.3.2002. Korotuksen enimmäismäärä on 1 267 500 euroa, joita vastaava optio-oikeuksien määrä on 600 000 osaketta. Ehtojen muutos rekisteröitiin 3.6.2002.

Yhtiökokous 22.3.2002

Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti 22.3.2002 jakaa osinkoa 0,25 euroa osaketta kohti.

Yhtiökokous päätti, että yhtiökokouksessa 23.3.2001 hallitukselle annettu osakeantivaltuus peruutetaan käyttämättä olevilta osin, ja valtuutti hallituksen yhden vuoden kuluessa yhtiökokouksesta päättämään osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä, optio-oikeuksien antamisesta tai vaihtovelkakirjalainojen ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Uusmerkinnässä, optio-oikeuksia annettaessa tai vaihtovelkakirjalainoja otettaessa oikeutettiin merkitsemään enintään 2 335 900 kappaletta uusia kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeita. Osakepääomaa voidaan valtuutuksen nojalla korottaa enintään 3 947 671 eurolla.

Innopoli Oy:n osakkeiden hankinta

Lokakuussa yhtiö tarjoutui ostamaan Innopoli Oy:n osakkeet sen jälkeen kun pääomistajat, jotka omistivat 53,4 % Innopolin osakkeista, olivat päässeet yhteisymmärrykseen kaupan ehdoista ja yhtiön hallitus oli päättänyt hyväksyä pääomistajien esittämän tarjouksen. Kauppa toteutettaisiin suunnattuna osakeantina. Innopolin osakkeenomistajille suunnattaisiin yhtiön uusia osakkeita määrä, joka vastaisi yhteensä 15 % yhtiön osakkeista osakeannin jälkeen.

Yhtiö tarjosi vastikkeena jokaisesta Innopolin osakkeesta 1,47469 yhtiön uutta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron arvoista osaketta. Tarjousaika alkoi 2.12.2002 ja päättyi 16.12.2002. Innopolin osakkeenomistajista 92,78 % hyväksyi vaihtotarjouksen. Hallituksen päätöksellä tarjousaika jatkettiin 10.1.2003 saakka tavoitteena hankkia Innopolin koko osakekanta.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous 18.12.2002 päätti korottaa osakepääomaa osakkeenomistajien merkintätuokuteesta poiketen vähintään 1 762 353,97 eurolla ja enintään 3 524 706,25 eurolla antamalla vähintään 1 042 813 ja enintään 2 085 625 yhtiön kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron uutta osaketta. Osakkeet tarjottiin Innopoli Oy:n osakeluetteloon merkittyjen osakkeenomistajien merkittäväksi hallituksen ehtojen mukaisesti. Vaihtotarjouksen ehtojen mukaan yhdellä Innopolin osakkeella sai 1,47469 yhtiön uutta osaketta ja mahdolliset murto-osaiset osakkeet maksetaan rahavastikkeena. Osakepääoman korotuksen seurauksena yhtiön osakepääoma nousi enintään 28 197 650 euroon ja osakkeiden lukumäärä enintään 16 685 000 osakkeeseen.

Yhtiökokous päätti, että suunnatun osakeannin merkintäaika alkoi 9.1.2003 ja päättyi 13.1.2003 ja että hallitus voi teknisistä syistä pidentää merkintäaika enintään 30.11.2003 saakka.

Tilikauden päättymisen jälkeen vaihtotarjouksen hyväksyivät 10.1.2003 mennessä Innopolin osakkeenomistajat, jotka edustivat 97,5 % Innopolin osakkeista. Innopolin osak-

keenomistajille suunnattiin yhtiön uusia osakkeita määrä, joka vastasi yhteensä 12,5 % yhtiön osakkeista osakeannin toteuttamisen jälkeen. Merkintöjen hyväksymisen seurauksena omistusoikeus 1 328 799 Innopolin osakkeeseen, vastaten noin 93,96 % Innopolin kaikista osakkeista, siirtyi yhtiölle. Yhteensä 10 vaihtotarjouksen hyväksyntä Innopolin omistajaa, jotka omistivat 49 430 Innopolin osaketta, vastaten noin 3,5 % Innopolin kaikista osakkeista, eivät olleet toimittaneet osakekirjoja taikka väliaikais- tai merkintätodistuksia ja/tai joutuvat hakemaan osakekirjojensa kuoletusta. Näiden hyväksymisten osalta osakepääoman korotus tehdään myöhemmin, ja siten hallitus päätti jatkaa osakemerkinnän aikaa 30.11.2003 saakka.

Osakepääoman korotuksen ensimmäisen erän jälkeen yhtiön uusi osakepääoma on 27 967 113,72 euroa jakautuen 16 548 588 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen. Korotus rekisteröitiin 27.1.2003. Uudet osakkeet, yhteensä 1 949 213 osaketta, otettiin kaupankäynnin kohteeksi Helsingin Pörssissä 29.1.2003 omana sarjanaan (Technopolis uudet), kunnes vanhoille osakkeille on maksettu osinko kuluneelta tilikaudelta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2002

	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Oulun kaupunki	2 615 062	17,91
Etola Erkki	1 818 725	12,46
Etra-Invest Oy Ab	714 450	4,89
Finnvera Oyj	632 875	4,33
Yleisradion eläkesäätiö	426 200	2,92
Vantaan kaupunki	375 000	2,57
Kunta-alan		
Ammattiliitto KTV r.y.	318 244	2,18
Vakuutusosakeyhtiö		
Suomi	278 200	1,91
Maa- ja metsätaloustuotajain keskusliitto MTK r.y.	250 000	1,71
Kapiteeli Oy	247 050	1,69

Nordea AB:n (publ) tytäryhtiö Nordea Pankki Suomi Oyj:n hyväksyttyä yhtiön joulukuussa Innopoli Oy:n osakkeenomistajille tekemän vaihtotarjouksen Nordea Pankki Suomi Oyj:n osuus yhtiön osakepääomasta ja äänimäärästä ylitti yhden kahdeskymmenesosan (1/20). Yhtiön tiedossa ei ole muita arvo-paperimarkkinalain 2 luvun 10 pykälän mukaisia omistuksen muutoksia.

Omistusjakauma suuruusluokittain 31.12.2002

Osakkeiden määrä	Omistuksia	%	Osake/äänimäärä	%
1 - 500	1 102	40,47	301 982	2,07
501 - 1 000	606	22,25	453 954	3,11
1 001 - 10 000	928	34,08	2 408 544	16,50
10 001 - 100 000	68	2,50	2 094 482	14,35
100 001 -	19	0,70	9 311 863	63,78
Kaikki yhteensä	2 723	100,00	14 570 825	99,80
Yhteistilillä			28 550	0,20
Liikkeeseenlaskettu määrä			14 599 375	100,00

Omistusjakauma omistajaryhmittäin 31.12.2002

	Omistuksia	%	Osake/äänimäärä	%
Yritykset	195	7,16	1 996 645	13,68
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	14	0,51	1 635 255	11,20
Julkisyhteisöt	19	0,70	3 595 570	24,63
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	42	1,54	1 808 695	12,39
Kotitaloudet	2 447	89,90	5 526 709	37,86
Ulkomaat	5	0,18	7 951	0,05
Kaikki yhteensä	2 722	100,00	14 570 825	99,80
Yhteistilillä			28 550	0,20
Liikkeeseenlaskettu määrä			14 599 375	100,00
Hallintarekisterissä yhteensä	1		18 746	0,13

Osakekohtaisia tunnuslukuja

Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä

Kauden lopussa, kpl	14 599 375
Keskimäärin kauden aikana, kpl	14 064 950

Osakekohtaiset luvut

Tulos/osake, euro	0,29
Oma pääoma/osake, euro	3,33
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,25
Osinko/tulos, %	85,21
P/E-luku	10,16
Efekttiivinen osinkotuotto, %	8,39

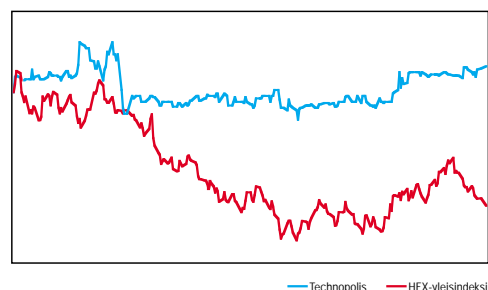
Pörssikurssit

Ylin kurssi	3,32
Alin kurssi	2,60
Keskikurssi	2,91
Kurssi 30.12.	2,98

Osakekannan markkina-arvo 30.12., euro	43 506 138
--	------------

Osakevaihto, euro	4 877 508
Vaihdettuja osakkeita, kpl	1 674 781

Osakkeen kurssikehitys



Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on voitonjakokelpoisia eriä 4 125 343 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,25 euroa osaketta kohden eli yhteensä 3 649 844 euroa. Loppu 475 499 euroa ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Oulussa, helmikuun 21. päivänä 2003

Kari Nenonen
hallituksen puheenjohtaja

Juha Hulkko
hallituksen jäsen

Lauri H.J. Lajunen
hallituksen jäsen

Pertti Rantanen
hallituksen jäsen

Pertti Voutilainen
hallituksen varapuheenjohtaja

Marketta Kokkonen
hallituksen jäsen

Erkki Rantala
hallituksen jäsen

Pertti Huuskonen
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Technopolis Oyj:n osakkeenomistajille
Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä ja puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tie-

dot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamallamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Oulussa, 24. päivänä helmikuuta 2003

ERNST & YOUNG OY
KHT-yhteisö

Rauno Sipilä KHT

Yhtiön johto ja tilintarkastajat 31.12.2002

Hallitus

Kari Nenonen, FM, syntynyt 1953, on toiminut hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2000 alkaen. Hän on ollut Oulun kaupunginjohtaja vuodesta 1999 lähtien. Aiemmin hän on toiminut mm. Oulun kaupungin elinkeinotoimenjohtajana ja kansainvälistymispäällikkönä sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton kehittämispäällikkönä.

Juha Hulkko, DI, eMBA, syntynyt 1954, on toiminut hallituksen varapuheenjohtajana vuodesta 2001 ja hallituksessa vuodesta 1995 alkaen. Hän toimii Elektrobitt Group Oyj:n hallituksen puheenjohtajana.

Antti Hannula, oikeust. kand., MBA, syntynyt 1964, on toiminut yhtiön hallituksessa vuodesta 1998 lähtien. Hän toimii nykyisin Nexit Ventures Oy:ssä partnerina. Aiemmin hän on toiminut mm. Norvestia Oyj:n sijoitusjohtajana vuosina 1997–1999.

Lauri H.J. Lajunen, kemian professori, FT, syntynyt 1950, on toiminut yhtiön hallituksessa eri tehtävissä vuodesta 1996 lähtien. Hän on ollut Oulun yliopiston rehtori vuodesta 1993 lähtien ja tullut Oulun yliopiston kemian professoriksi vuonna 1976.

Erkki Rantala, yhteiskuntatiet. kand., syntynyt 1946, on ollut yhtiön hallituksessa maaliskuusta 2002 lähtien. Hän on toiminut Vantaan kaupunginjohtajana vuodesta 1997 alkaen.

Pertti Rantanen, rak.ins., syntynyt 1942, on ollut yhtiön hallituksessa vuodesta 2001 lähtien. Hän on työskennellyt vuodesta 1989 vastaavana rakennuspäällikkönä ja kiinteistöjohtajana Nokia Yhtymässä ja vuoden 2002 alusta lukien kiinteistökehitysjohtajana Nokia Asset Management Oy:ssä.

Operatiivinen johto

Pertti Huuskonen, DI, eMBA, MKT, syntynyt 1956, on toiminut emoyhtiö Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 1985 lähtien. Aiemmin hän toimi toimitusjohtajana perustamassaan koneauto-maatioalan yrityksessä Vakote Oy.

Sirkka Aho, pros.ins., syntynyt 1959, on toiminut Medipolis GMP Oyj:n toimitusjohtajana heinäkuus-

ta 2002 lähtien. Aiemmin hän on toiminut projektipäällikkönä ja tuotantopäällikkönä Medipolis Oy:ssä vuosina 1999–2002 sekä sitä ennen laadunvarmistus- ja kehitysinsinöörinä Orion-yhtymä Oyj Fermionissa.

Satu Barsk, KTM, eMBA, syntynyt 1961, on toiminut tytäryhtiö Technopolis Hitech Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 1997 lähtien ja jatkaa palveluliiketoiminnan johtajana fuusioitumisen jälkeen. Aiemmin hän toimi Suomen Posti Oyj:n Pohjois-Suomen yrityspalvelujen myyntijohtajana.

Jouni Hannuksela, rak.mest., syntynyt 1947, toimii Technopolis Oyj:n rakennuttamisen johtajana. Hän on toiminut kiinteistöjohtajana ja kiinteistöpäällikkönä vuodesta 1988 lähtien sekä aiemmin urakoinnin eri tehtävissä rakennusalalla.

Mervi Käki, MJD, syntynyt 1957, on toiminut Technopolis Oyj:n pääkaupunkiseudun liiketoiminnan johtajana syyskuusta 2001 alkaen. Aiemmin hän toimi Helsingin Messut Oy Wanhan Sataman johtajana.

Martti Launonen, TkT, syntynyt 1953, on toiminut Oulun seudun osaamiskeskuksen johtajana vuodesta 1999 lähtien. Aiemmin, vuosina 1990–1999, hän toimi POHTOssa johtajana liikkeenjohdon ja organisaatioiden kehittämistehtävissä.

Seppo Selmgren, Dip.EMC, syntynyt 1965, toimii Technopolis Oyj:n markkinoinnin johtajana. Hän on toiminut markkinointipäällikkönä ja projektipäällikkönä vuodesta 1997 lähtien. Aiemmin hän toimi Kylpylähotelli Edenin markkinointipäällikkönä.

Johdon omistamat osakkeet

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä heidän määräysvalta-yhteisöjensä omistamia osakkeita oli 31.12.2002 yhteensä 271 164 kappaletta eli 1,86 % koko osakekannasta.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajina on toiminut Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana **Rauno Sipilä**, KHT.



Technopolis Oyj:n hallitus 31.12.2002 (oikealta vasemmalle): puheenjohtaja Kari Nenonen, Erkki Rantala, Antti Hannula, Juha Hulkko, Pertti Rantanen ja Lauri H.J. Lajunen.

TECHNOPOLIS

Technopolis Oyj

Elektroniikkatie 8, 90570 Oulu

Puh. (08) 551 3211

Fax (08) 551 3210

www.technopolis.fi